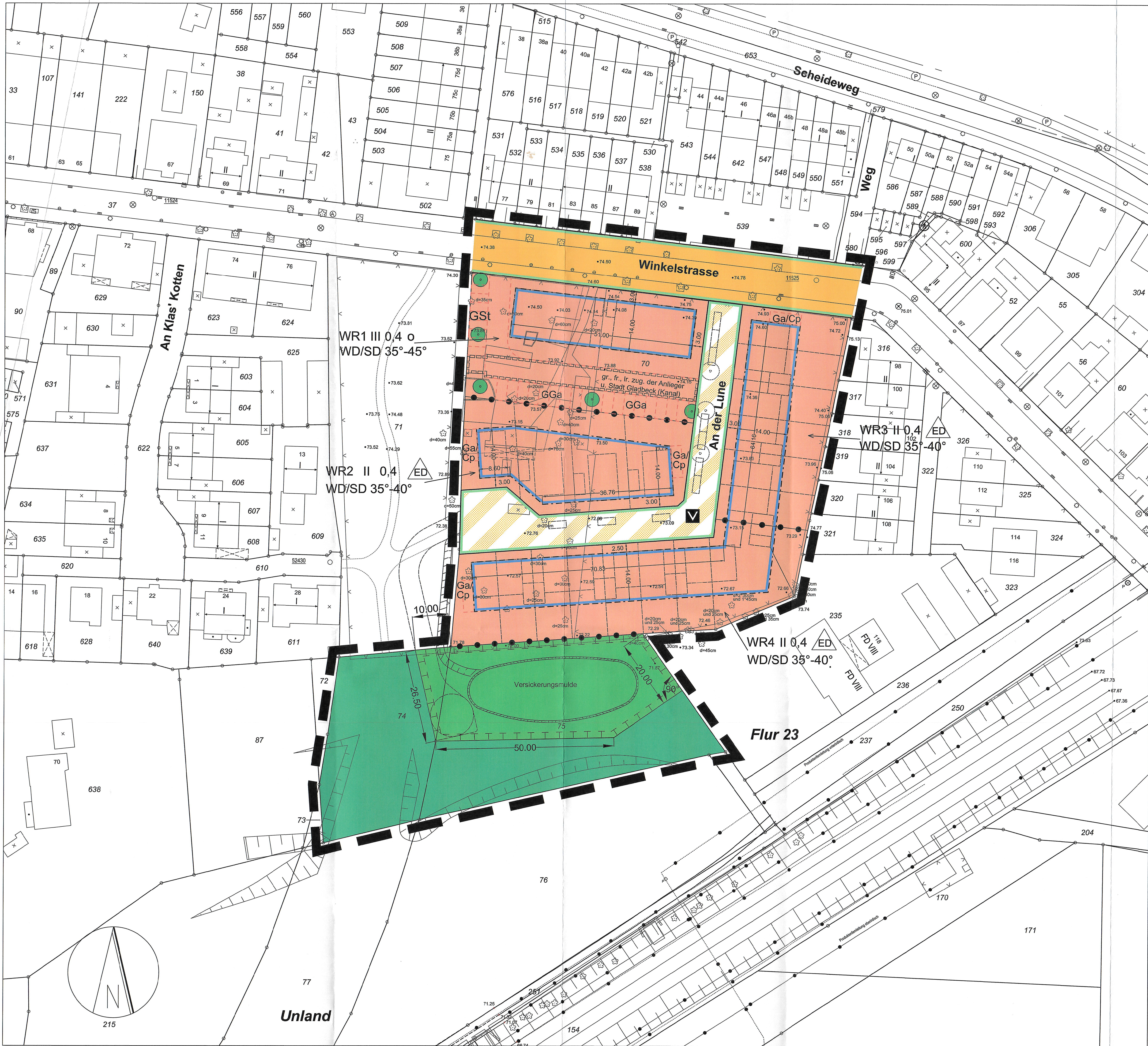




Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 4) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 4) Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,30 m über der gemittelten Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.
2.2 **Wandhöhen**
Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht 40% der jeweiligen Wandlänge umfassen.
Die max. zulässige Wandhöhe (WH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) darf folgende Maße in den Baugebieten nicht überschreiten:
Im WR 1: 83,50 m
Im WR 2: 79,50 m
Im WR 3: 81,50 m
Im WR 4: 79,00 m
- Grundflächenzahl**
Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die jeweiligen Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen, -stellplätze) der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen ist.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
4.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen ausnahmsweise die festgesetzte Baugrenze der rückwärtigen straßenabgewandten Seite bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppelhäusern ist in diesem Fall zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenläusen, Gendhäuser, überdachte Schwimmbecken sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 m². Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradstellräume, Einrichtungen für Abfallbehälter. Sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die max. Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,00 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 3,00 m zugelassen werden.
6.2 Die mit GGa/GSt gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind den innerhalb der mit WR 1 gekennzeichneten Bereiche gelegenen Baugrundstücke zugeordnet.
- Ausgleichsmaßnahmen**
7.1 Zum Ausgleich von Eingriffen in den Wald wird gemäß § 1a BauGB außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück Nr. 76, Flur 23, Gemarkung Gladbeck, eine externe Neuentwicklung einer Waldfläche in einer Größe von 1.545 m² angelegt.
7.2 Zum Ausgleich von Eingriffen in den Wald wird gemäß § 1a BauGB außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück Nr. 40, Flur 131, Gemarkung Gladbeck, eine externe Neuentwicklung einer Waldfläche in einer Größe von 1.545 m² angelegt (somit insgesamt 3090 m²).

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- Bauwerkgestaltung**
1.1 **Gestaltung von Doppelhäusern**
Die Sockel-, Dremel-, Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusetzen.
1.2 **Dachgauben und Zwerchgiebel**
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zu 40% der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortsgang haben.
1.3 **Garagen**
Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagator, Zufahrt) sowie mit einheitlicher Bauart auszuführen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
2.1 **Einfriedigungen**
Für Wohnanlagen ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und Höhe von 2,00 m zulässig.
Einfriedigungen von Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als heimische und standortgerechte Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune oder abschnittsweise Gabionen (Steinkörbe) bis zu 1,40 m Höhe zulässig.
Pflanzlisten für Hecken:
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Taxis baccata
Hainbuche
Weißdorn
Liguster
Eibe
Im Weiteren sind für Wohnanlagen Einfriedigungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von jeweils 1,40 m zulässig.
- Vorgärten**
Vorgarteneinfriedigungen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zugeweisungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.)

Hinweise:

- Wandhöhen:**
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§ 9 Abs. 15 und 16 BtSchG).
- Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBodG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- Vermessung**
Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 05.12.2013. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.
- Geländeangaben**
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**
Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.
- Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen**
Die eingezeichneten Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.
- Pflanzlisten**
Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Planungsamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.
- Immissionsschutz**
Aufgrund der bestehenden Gemengelage von Gebieten mit ruhigkeitstypischer industrieller Nutzung und Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes und der bereits bestehenden Vorbelastung ist der lärmbezogene Schutzanspruch des neuen Wohngebietes geringer anzusetzen. Abweichend von den Richtwerten der TA-Lärm für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 35 dB(A) nachts gilt daher ein Richtwert von 40 dB(A) nachts, vergleichbar dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Legende

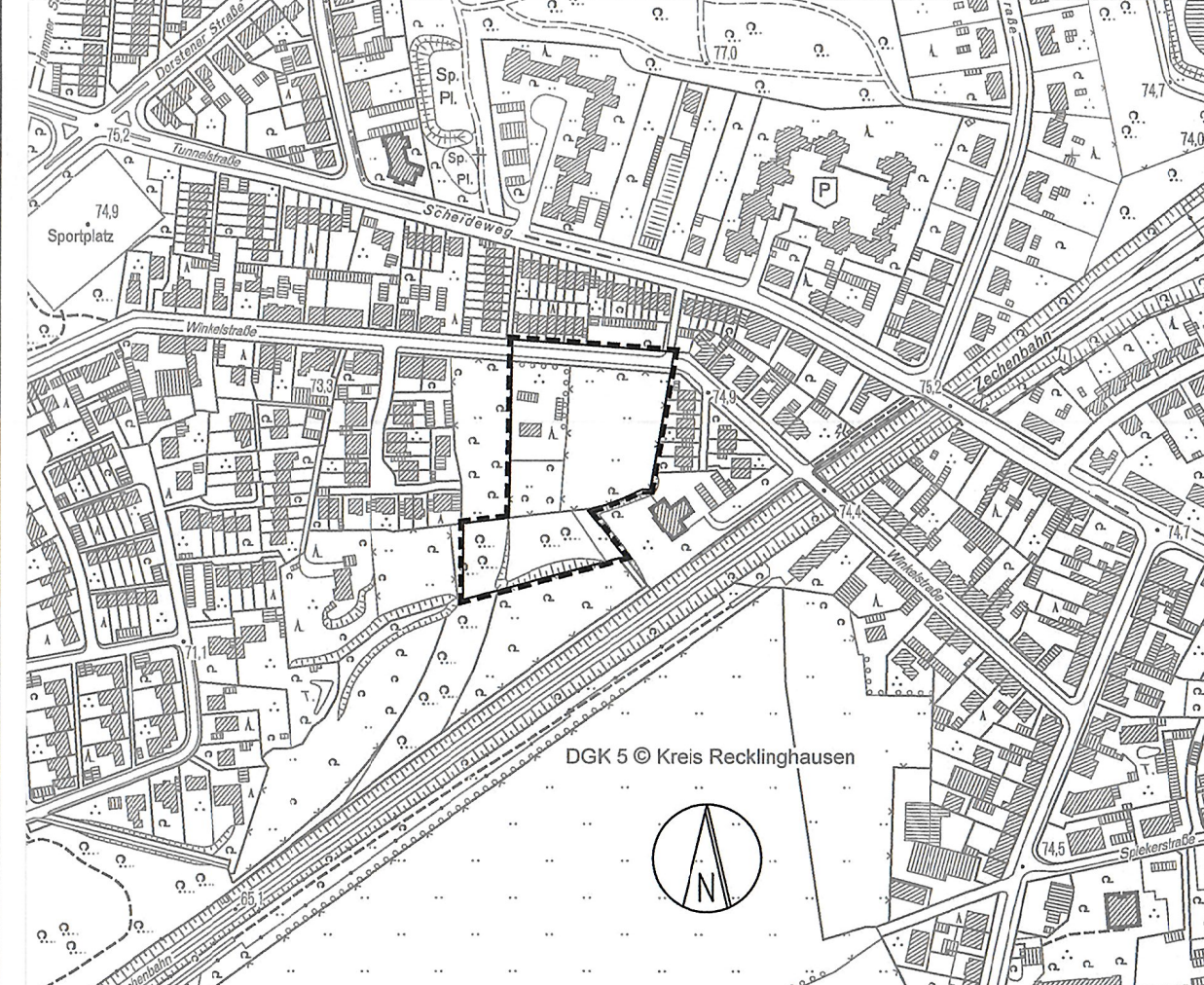
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung
- WR Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
O Offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Ga/Cp Garagen / Carports
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 BauO NRW**
- SD Satteldach
WD Walmdach
35°-40° Dachneigung

Bestandsangaben

- 15 Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch.
16 Wirtschafts- und Industriegebäude
17 Offene Halle
18 Gebäude mit auskragenden Geschossen
19 Vordach, Überdachung
- Abwässerachschacht
Kabelschacht
Produktfermentationschacht
Baum
Latrine
Fernsprechkästen
Schaltkasten oberirdisch
Strasseneinklinken
Hydrant
Bushaltestelle
+ 54,23 Höhe über NHN
- Flurgrenze
Parzelschengrenze
Nutzungsgrenze
Topographische Umrisslinien
Begrenzungen v. Fahrb. u. Wegen

Übersichtsplan:



Erstausfertigung Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 159

Gebiet: Winkelstraße / An der Lune

Gemarkung Gladbeck
Flur 23
Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.05.2018

Für die Richtigkeit der Planunterlagen:
(siehe Hinweise Vermessung)
Gladbeck, den 06.12.2013

Ingenieuramt
Abt. Vermessung
Dipl.-Ing.

Angefertigt im Amt für Planen, Bauen, Umwelt:
Gladbeck, den 16.05.2018

Der Bürgermeister
Dr. - Ing.

Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 gemäß § 2 (1) des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 09.06.2016 beschlossen.

Gladbeck, den 10.06.2016
Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat durch Planauslegung in der Zeit vom 03.07.2017 bis 14.07.2017 stattgefunden.

Gladbeck, den 17.07.2017
Der Bürgermeister
Stadtbaureis

Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 159 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.11.2018 bis 19.12.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen.

Gladbeck, den 19.01.2018
Der Bürgermeister
Stadtbaureis

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 26.06.2019 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht werden.

Gladbeck, den 20.12.2018
Der Bürgermeister
Stadtbaureis

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 159 am 14.02.2019 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 15.02.2019
Der Bürgermeister
Bürgermeister

Die Ortssatzung des Bebauungsplanes Nr. 159 ist gemäß § 10 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) im Amtsblatt Nr. 1319 der Stadt Gladbeck vom 26.06.2019 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden.

Gladbeck, den 27.06.2019
Der Bürgermeister
Stadtbaureis

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV. NRW 2009 S. 256)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866)
Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.06.1996 (GV. NW S. 298 / SOV NW 77)